

Property Summary 物件概要書

---

## ステラ大津駅south I

---

一棟売賃貸アパート

---

株式会社コスギ不動産  
事業開発部

所在	(住居表示) 熊本県菊池郡大津町引水192-2
	(地番) 熊本県菊池郡大津町大字引水字前鶴192番2

交通	産交バス「大津高校前」バス停 徒歩10分、JR肥後大津駅 徒歩20分
----	------------------------------------

価格	115,000,000円	(税込)
年収	6,534,600円	利回り 5.68 % (満室時)

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	192番2
地積	公簿 426.81 m <sup>2</sup> (129.11坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 302.66 m <sup>2</sup> (91.55坪)
道路		築年月日	令和7年2月2日
①	西側 幅員 約 6.57m 公道	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
②		利用状況	賃貸中
③		建築確認番号	熊建 第1240488号

法令上の制限	都市計画	非線引区域	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限等	景観法、航空法		

設備	水道	公営	電気	九州電力
	下水	公共	ガス	プロパン

収支状況	学校区	小学校	大津小学校	中学校	大津中学校
	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考	
	入居率	62.50%	100.00%		
	賃料収入	4,053,000円	6,534,600円		
	その他収入				
	総収入	4,053,000円	6,534,600円		
	PM・BM費支出	525,639円	662,124円		
	固都税	723,550円	723,550円		
	その他支出				
	総支出	1,249,189円	1,269,610円		
	NOI(純収入)	2,803,811円	5,264,990円		

備考	1LDK×8戸、敷地内駐車場×9台
	※管理についてはコスギ不動産管理になります。※ガス会社の継承が条件となります。

取引形態：専任媒介 情報公開：2025/12/10 担当：二子石 翼

- 【注意事項】
- ・本書記載情報(売買価格を含む)は変更される場合があります。現状と異なる場合は、現状を優先するものとします。
  - ・不動産状況及び年間収支に関する情報は、売主より開示された資料及び本概要書作成時の資料に基づいており、弊社はその正確性・完全性を保証するものではありません。
  - ・当情報の取り扱いについては、情報漏洩防止の為、当社の許可なく不動産業者等への紹介を不可・厳禁と致します。
  - ・当情報を基に直接間接を問わず、売主及び関係者へ接触した場合、損害賠償請求等の法的手段を講じます。
  - また、紹介業者(コスギ不動産)を排除して、目的物件の売買を締結した場合、契約の成立報酬として相当額(法定仲介手数料)を請求致します。

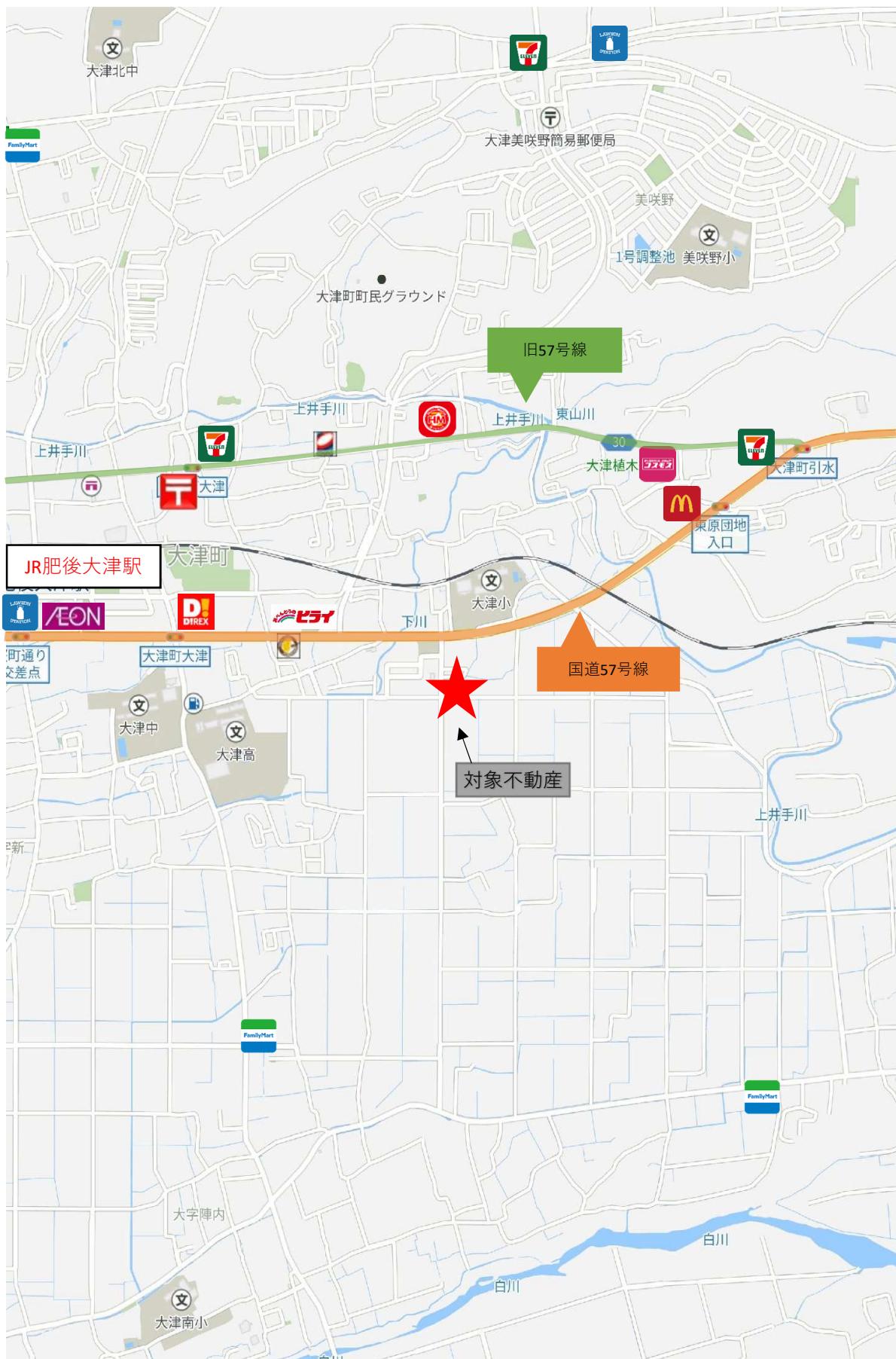
## ステラ大津駅south I

## Location

## 詳細



## 広域図



# ステラ大津駅south I

Rent roll

部屋No.	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	契約状況	月額賃料			
				賃料	共益費	駐車場	合計
1	101	1LDK	32.71 m <sup>2</sup>	空室	59,000 円	3,000 円	62,000 円
2	102	1LDK	32.91 m <sup>2</sup>	契約中	59,000 円	3,000 円	62,000 円
3	103	1LDK	32.91 m <sup>2</sup>	契約中	59,000 円	3,000 円	62,000 円
4	104	1LDK	32.71 m <sup>2</sup>	空室	59,000 円	3,000 円	62,000 円
5	201	1LDK	32.71 m <sup>2</sup>	空室	60,000 円	3,000 円	63,000 円
6	202	1LDK	32.91 m <sup>2</sup>	契約中	60,000 円	3,000 円	63,000 円
7	203	1LDK	32.91 m <sup>2</sup>	契約中	60,000 円	3,000 円	63,000 円
8	204	1LDK	32.71 m <sup>2</sup>	契約中	60,000 円	3,000 円	63,000 円
1	P1	駐車場		空			4,950 円 4,950 円
2	P2	駐車場		空			4,950 円 4,950 円
3	P3	駐車場		契約中			4,950 円 4,950 円
4	P4	駐車場		契約中			4,950 円 4,950 円
5	P5	駐車場		空			4,950 円 4,950 円
6	P6	駐車場		契約中			4,950 円 4,950 円
7	P7	駐車場		契約中			4,950 円 4,950 円
8	P8	駐車場		契約中			4,950 円 4,950 円
9	P9	駐車場		空			4,950 円 4,950 円
合計				476,000 円	24,000 円	44,550 円	544,550 円

満室時想定年間収入	
賃料	5,712,000 円
共益費	288,000 円
駐車場	534,600 円
合計	6,534,600 円

現状年間収入 (入居率 62.50%)	
賃料	3,576,000 円
共益費	180,000 円
駐車場	297,000 円
合計	4,053,000 円

# ステラ大津駅south I

購入経費/建物管理費

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	136,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
建物所有権移転登記費用	678,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
抵当権設定登記費用	460,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	3,861,000 円		報酬規程による（売上代金 × 3% + 6万円 + 消費税）
不動産取得税（土地）	135,092 円	(概算)	(概算) 土地評価額 9,006,117 円
不動産取得税（建物）	1,016,400 円	(概算)	(概算) 建物評価額 33,880,000 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	292,760 円	(概算)	

売買価格

115,000,000 円

購入経費合計

6,639,252 円

総合計費

121,639,252 円

※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

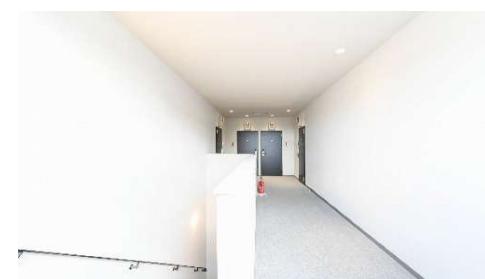
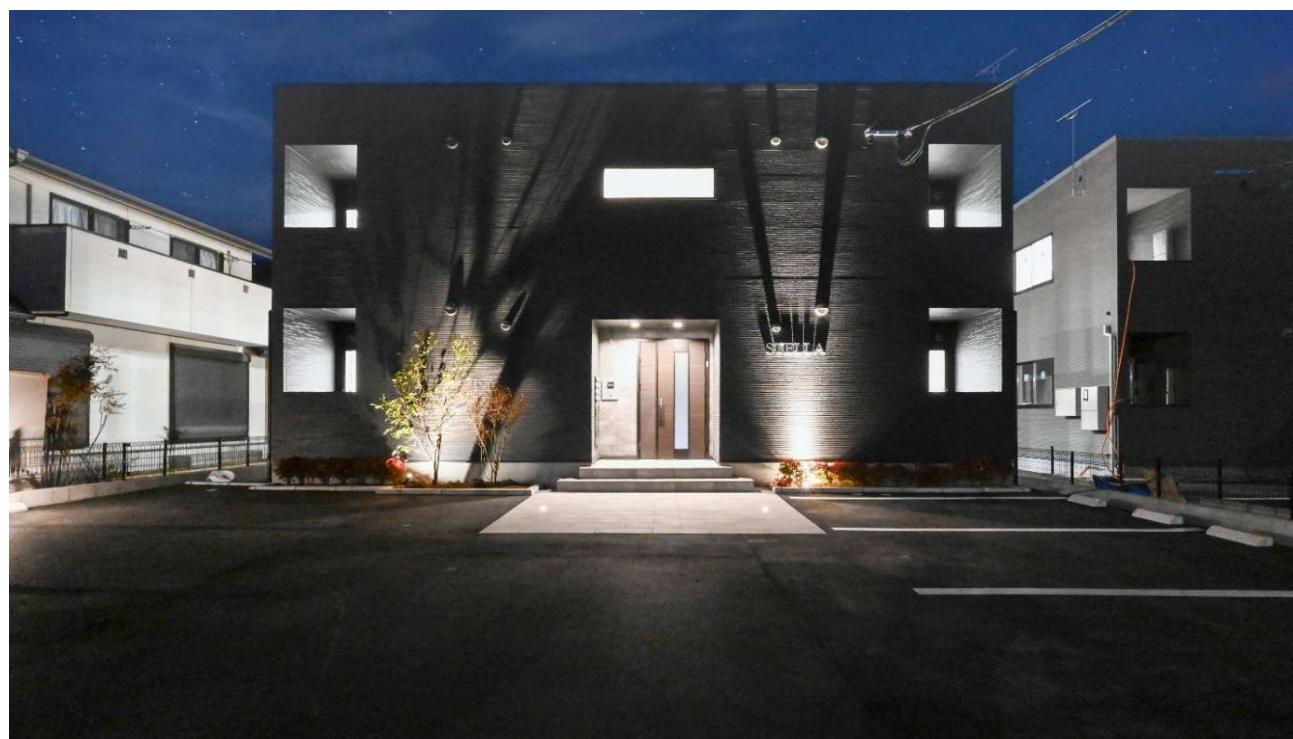
また、上記諸費用はシミュレーションによる概算表記でございます。実際の諸費用と変動する可能性もございますのでご注意ください。

## 建物管理費

	(月額)	(年額)	(備考)
電気・水道料（共用）	7,700 円	92,400 円	(概算)
インターネット利用料	7,920 円	95,040 円	990円/8戸(概算)
防犯カメラ管理費	2,090 円	25,080 円	月1回
定期清掃費	6,600 円	79,200 円	月2回（概算）
消防用設備総合点検費	917 円	11,004 円	年1回（概算）
定率管理手数料	29,950 円	359,400 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	12,299 円	147,590 円	(概算)
固都税（建物）	47,997 円	575,960 円	(概算)
管理費合計	115,473 円	1,385,674 円	

# ステラ大津駅south I

photo



101号室



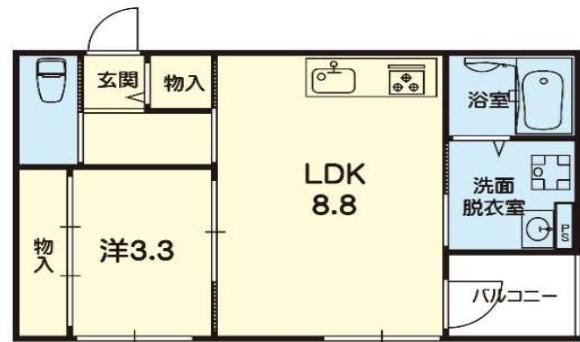
102号室



103号室



104号室



## ステラ大津駅south I

photo



熊本県知事(1)第5549号 **KOSGI** コスキ不動産  
〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

# ステラ大津駅south I

photo

※類似物件です

